

# De Koning makelaars presenteren

Fijne tussenwoning met 4 slaapkamers en eigen oprit



Woondromen waarmaken

Moerbeingaard 48, Wijk Bij Duurstede

Vraagprijs € 430.000 k.k.

De Koning makelaars



## Wonen in een rustige en kindvriendelijke omgeving

In de rustige en kindvriendelijke wijk 'Noorderwaard' in het historische Wijk bij Duurstede staat deze verzorgde tussenwoning met vier slaapkamers, een eigen oprit en een fijne achtertuin met veel privacy. Met een woonoppervlakte van circa 106 m<sup>2</sup>, energielabel B en een praktische indeling biedt deze woning alles wat je zoekt voor comfortabel wonen. Daarnaast liggen winkels, diverse dagelijkse voorzieningen en het centrum van Wijk bij Duurstede op korte afstand en loop je binnen enkele minuten langs de Kromme Rijn!

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe en het toilet en vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. De open haard zorgt voor extra sfeer en via de openslaande deur loop je zo de achtertuin in. De massief eikenhouten trap geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een ingebouwd koffiezetapparaat en een combioven. Hiernaast is de gehele begane grond voorzien van elektrische vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee lichte slaapkamers op het oosten, waar extra ruimte is gecreëerd door een dakkapel, welke voorzien is van kunststof kozijnen. Aan de voorzijde bevindt zich nog eens een ruime slaapkamer, en de naastgelegen badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet.

De tweede verdieping biedt een ruime vierde slaapkamer met twee dakramen, waardoor deze verdieping lekker licht is. Achter de slaapkamer bevindt zich extra bergruimte. Ook vind je op deze verdieping de aansluiting voor de wasmachine en de cv-opstelling. Kortom een ideale ruimte als slaap-, werk- of logeerkamer.

De achtertuin ligt op het oosten en biedt veel privacy doordat er geen directe inkijk aan de achterzijde is. Achter in de tuin is een gezellige overkapping gerealiseerd die is voorzien van screens. Daarnaast beschikt de woning over een zonnenscherm aan de achterzijde, een achterom en een extra stukje eigen grond achter de tuin, wat de mogelijkheid biedt om de tuin met circa 1.5 meter uit te breiden. In de voortuin op het westen bevinden zich de eigen oprit en de vrijstaande stenen berging. Ook aan de voorzijde is een zonnenscherm aanwezig.



## Omgeving en bijzonderheden

De woning ligt in het prettige en kindvriendelijke Noorderwaard met volop groen en wandelmogelijkheden. Zo loop je binnen enkele minuten door het park langs de prachtige Kromme Rijn. Het historische centrum van Wijk bij Duurstede is gemakkelijk bereikbaar en winkels, scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn de Utrechtse Heuvelrug en de binnenstad van Utrecht ook goed bereikbaar.

Alle bijzonderheden op een rij:

- Verzorgde tussenwoning in historisch Wijk bij Duurstede;
- Woonoppervlakte circa 106 m<sup>2</sup>;
- Energielabel B;
- Vier slaapkamers;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Open haard in de woonkamer;
- Massief eikenhouten trap;
- Gehele woning voorzien van rolluiken;
- Zonneschermen aan voor- en achterzijde;
- Achtertuin op het oosten met veel privacy;
- Overkapping voorzien van screens;
- Mogelijkheid om de achtertuin met ca 1.5 meter te verlengen;
- Rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- Winkels op loopafstand;
- Goede bereikbaarheid richting Utrecht.

"Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!"



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Woonkamer en keuken

- Lichte woonkamer met ruimte voor een fijne zit- en eethoek
- Sfeervolle open haard als centraal element in de woonkamer
- Openslaande deur naar de achtertuin
- Massief eikenhouten trap naar de eerste verdieping voor extra karakter
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koffiezetapparaat en combioven
- Gehele begane grond beschikt over elektrische vloerverwarming





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen en badkamer

- Drie slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping
- Twee lichte slaapkamers aan de achterzijde, voorzien van kunststof kozijnen en dakkapel voor extra ruimte
- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Praktische badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet
- Ruime vierde slaapkamer met veel lichtinval op de tweede verdieping
- Extra bergruimte achter de slaapkamer en aansluitingen voor wasmachine



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

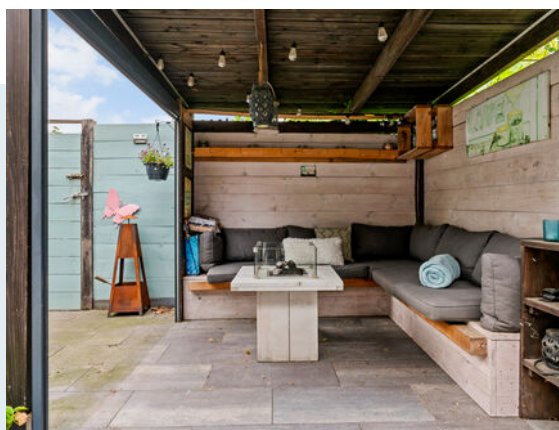


Woondromen waarmaken

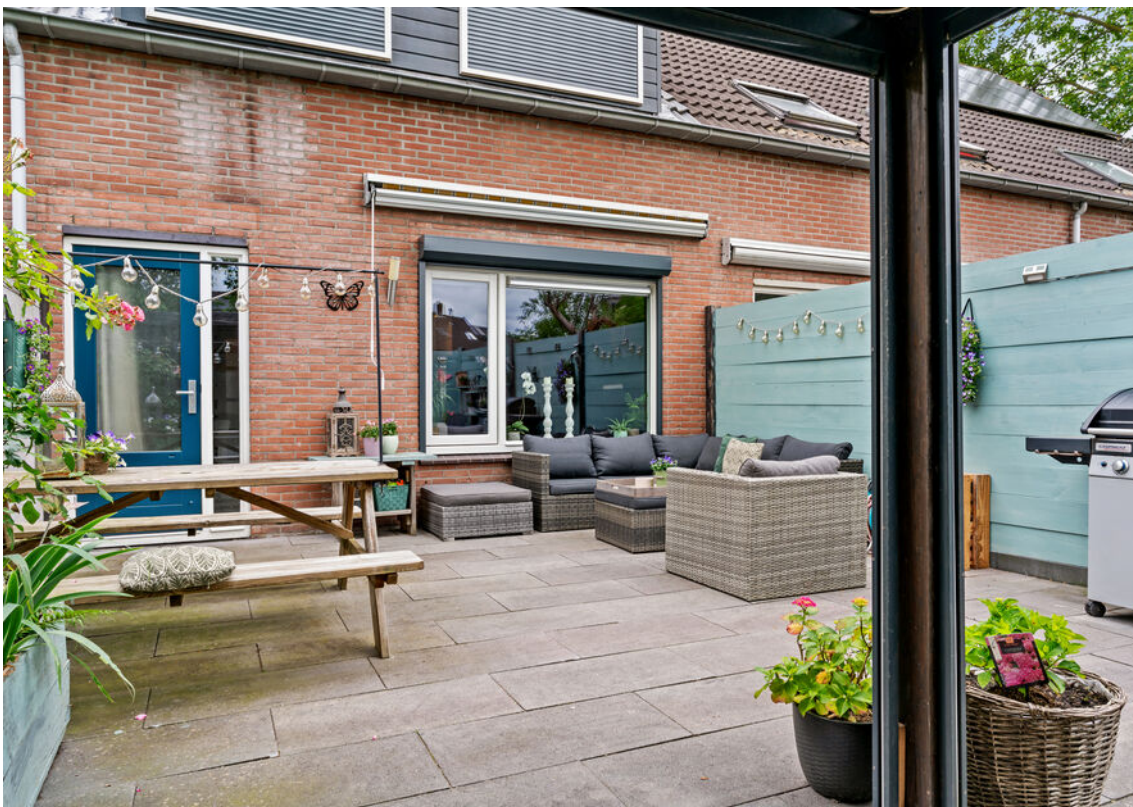


## Buitenleven

- Achtertuin gelegen op het oosten met veel privacy
- Gezellige overkapping achter in de tuin voorzien van screens
- Zonnescherm aanwezig aan de achterzijde van de woning
- Achterom en extra stukje eigen grond achter de tuin
- Eigen oprit, vrijstaande stenen berging en zonnescherm aan de voorzijde
- Zowel de voor- als achtertuin beschikken over een waterkraan



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Omgeving

- Gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk 'Noorderwaard'
- Historisch centrum van Wijk bij Duurstede op korte afstand
- Winkels en dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving
- Scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen nabij gelegen
- Goede bereikbaarheid van de Utrechtse Heuvelrug en Utrecht
- Binnen enkele minuten loop je door het park langs de Kromme Rijn





Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 430.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1978  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

144 m<sup>2</sup>  
106 m<sup>2</sup>  
369 m<sup>3</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk  
Intergas HReco36  
2025  
huur

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin  
oost  
ja  
vrijstaand steen  
voorzien van elektra

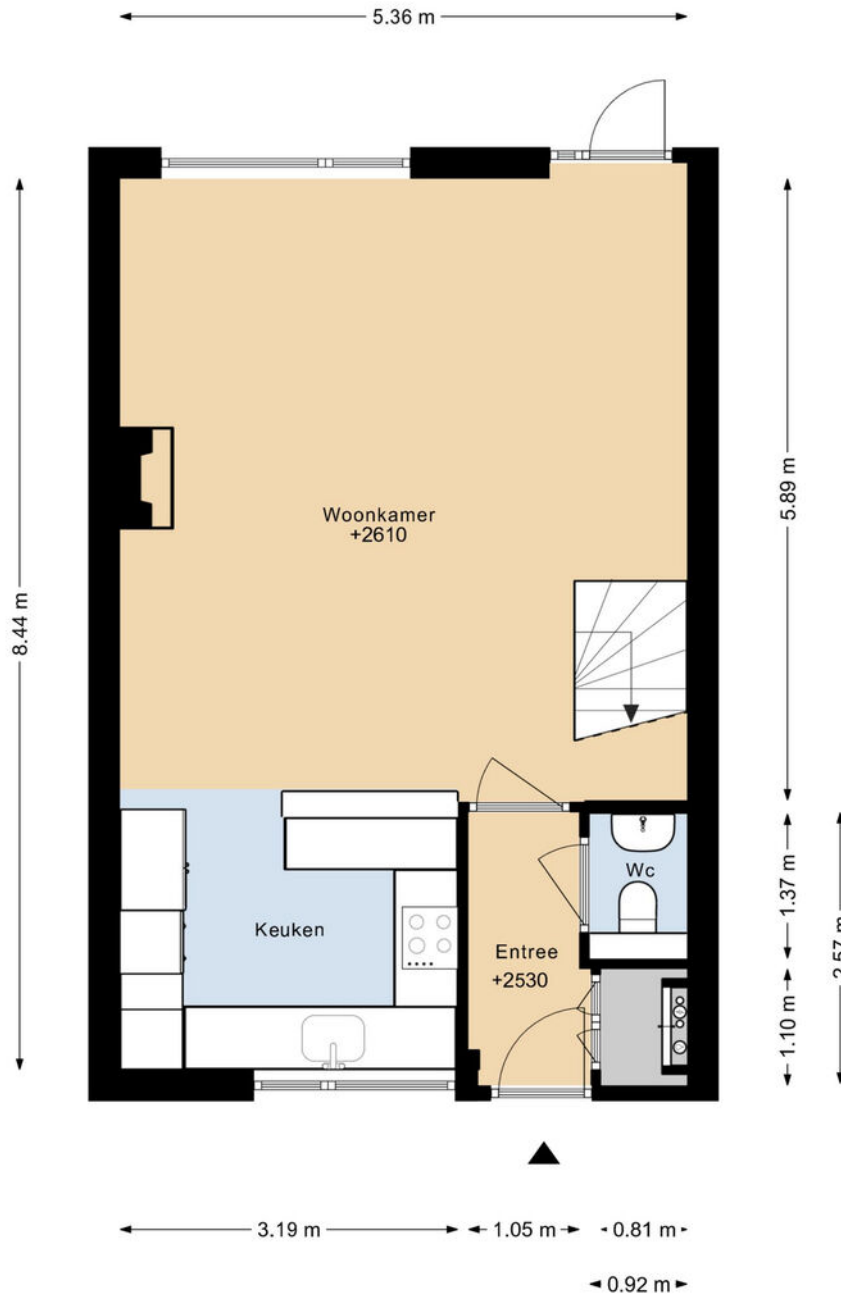
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

# Plattegrond

## MOERBEIENGAARD 48 BEGANE GROND



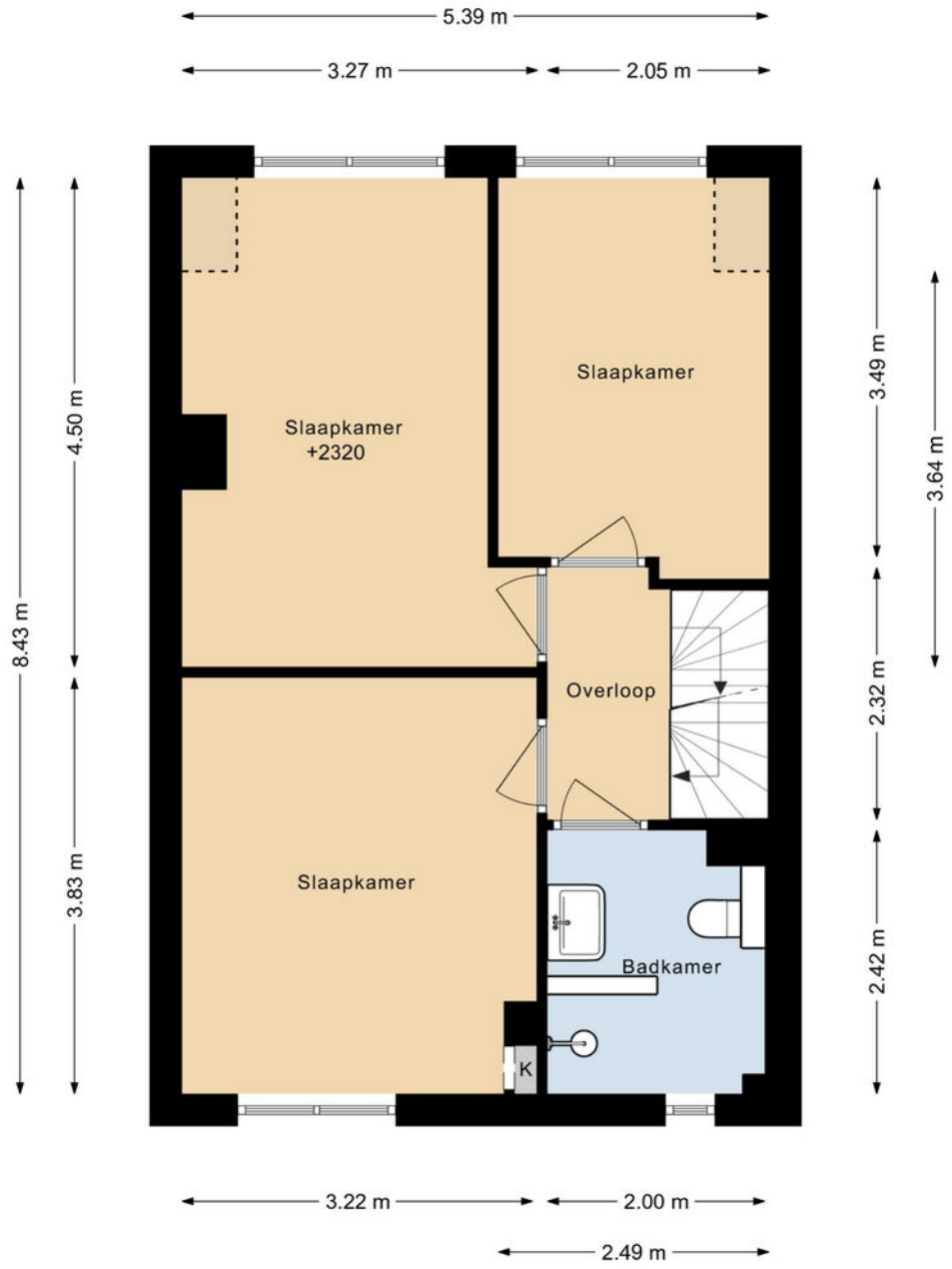
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

## MOERBEIENGAARD 48 1E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

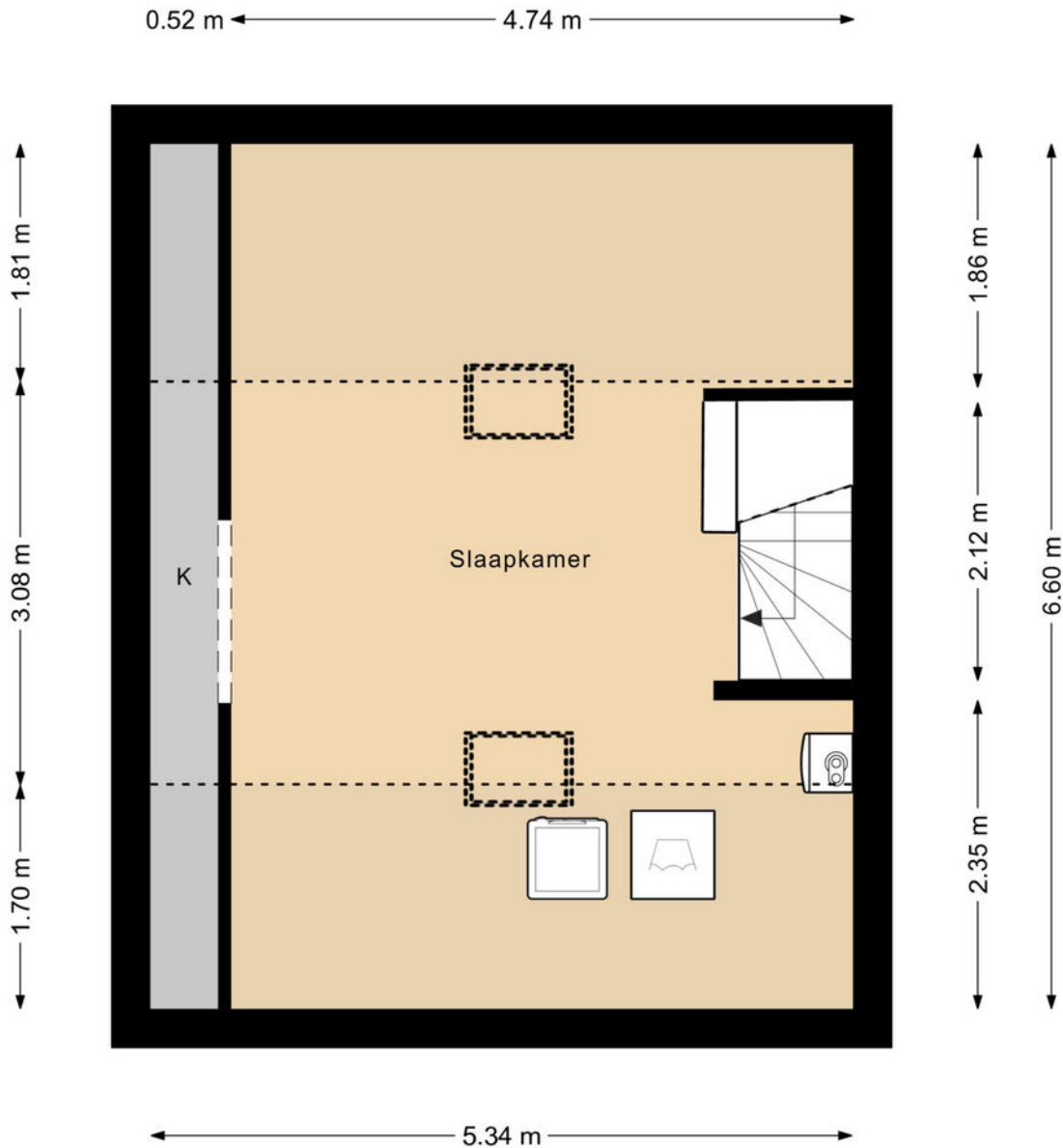


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond

# MOERBEIENGAARD 48 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

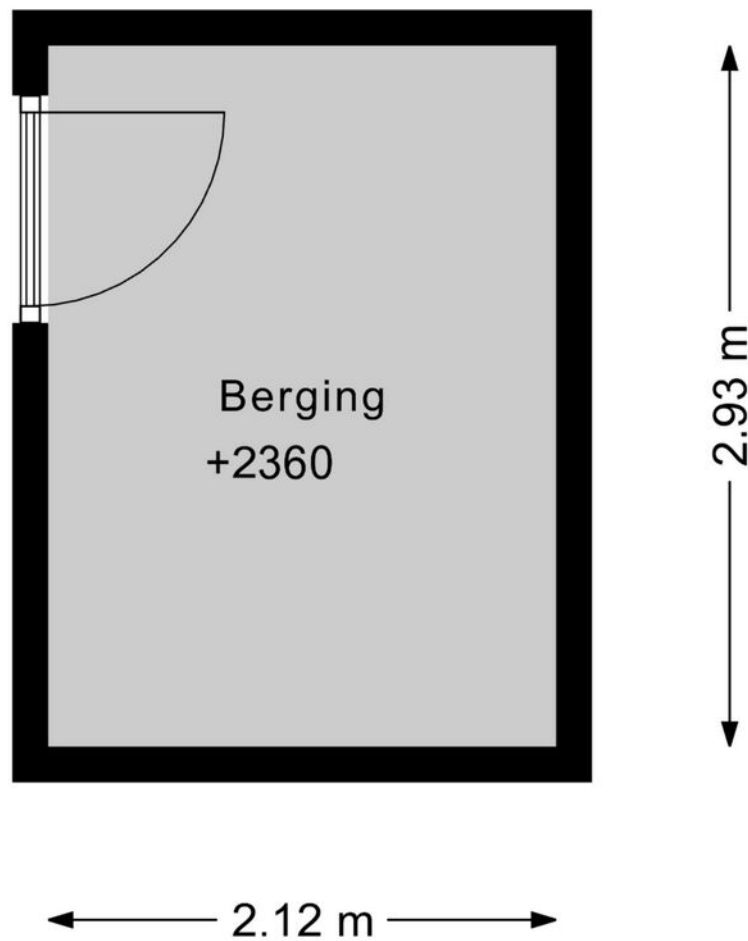


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

# MOERBEIENGAARD 48 BERGING

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

# MOERBEIENGAARD 48 OVERKAPPING

← 2.95 m →



↑ 2.65 m ↓

Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

# Plattegrond

Woondromen waarmaken

## MOERBEIENGAARD 48 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel		X		
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Waterslangen		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Losse lampjes e.d.		X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Moet worden overgenomen				



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaf trek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

**Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten  
T. 030 - 30 31 000  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### **Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### **Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### **Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie? Wij staan voor u klaar

**Daan Groenen en Daan van Kooij**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten  
**T** 030 - 637 60 00  
**E** houten@dekoningwonen.nl  
**W** dekoningswonen.nl

**f** dekoningsmakelaarshouten  
**@** dekoningsmakelaarshouten

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**